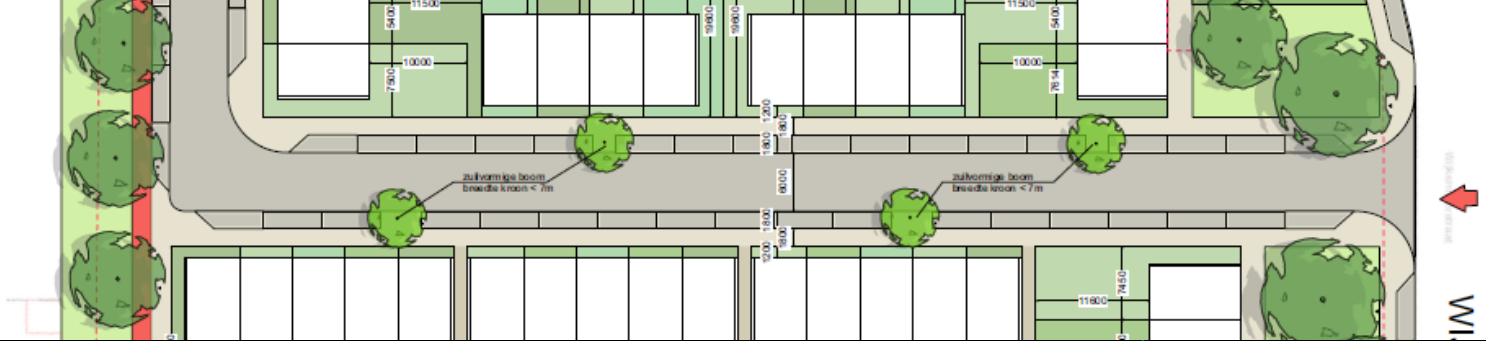




wijzigingsplan

Hooftdorp Noord 2^e wijziging

Toelichting

vastgesteld januari 2016



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Aard en doel	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsbevoegdheid	4
1.5	Planproces	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
2.1	Ligging en kenmerken plangebied	6
2.2	Omschrijving plan	9
2.3	Inrichting openbaar gebied	12
3	Omgevingsaspecten	13
3.1	Bodem	14
3.2	Water	15
3.3	Archeologie	15
3.4	Cultuurhistorie	16
3.5	Flora en fauna	18
3.6	Geluidbelasting	19
3.7	Externe veiligheid	20
3.8	Bedrijven en milieuzonering	20
3.9	Parkeerruimte en verkeer	21
3.10	Luchtkwaliteit	23
4	Juridische aspecten	25
4.1	Algemeen	25
4.2	De regels	25
5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en verdere procedure	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de toelichting op het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is de volgende passage opgenomen.

“In grote delen zal de ruimtelijk-functionele structuur grotendeels in stand blijven en gaat de visie uit van consolidatie voor de komende planperiode. In andere delen liggen juist kansen voor functiewijziging of is het van belang toekomstige ontwikkelingen niet onmogelijk te maken.”

Één van de locaties waar reeds zicht was op een ruimtelijke en functionele transformatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, was onderhavig gebied, waar inmiddels het woningbouwplan ‘Hoofdweg 601 Hoofddorp’ is uitgewerkt. Voor deze gronden geldt volgens het bestemmingsplan Hoofddorp Noord conform de bestemming Gemengd-1, met daarbij Artikel 38 wro-zone – wijzigingsgebied 4. Dit heeft geleid tot zijn verzoek een wijzigingsplan te maken. Het voorliggende plan is daarvan het resultaat.

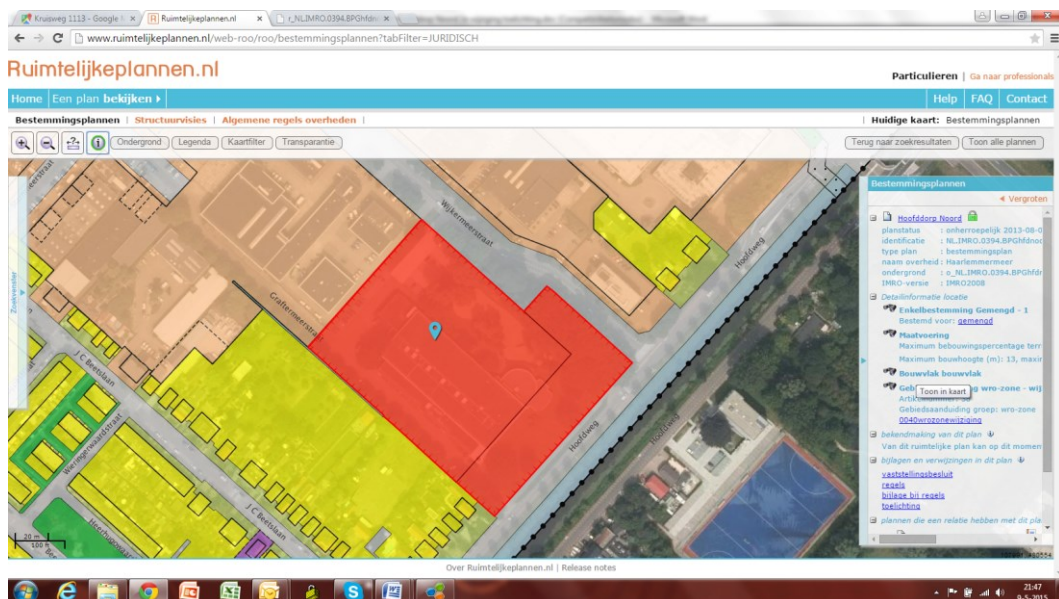
1.2 Aard en doel

Dit wijzigingsplan leidt tot transformatie van het huidige gebied met een gemengd karakter (bedrijfsgebouw en onbebouwde buitenruimte) naar een woongebied met maximaal 80 woningen en bijbehorende openbare ruimte (waaronder parkeren, verkeersruimte en groen). Daarbij wordt een deel van de bestaande groenopstand als belangrijke waarde voor het toekomstige woongebied behouden.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het wijzigingsplangebied is sinds 1 augustus 2013 het bestemmingsplan ‘Hoofddorp Noord’ onherroepelijk. Hierna is een uitsnede van de verbeelding aangegeven waarbij het ‘wijzigingsgebied 4’ met een rood vlak is aangegeven (zie voor nadere toelichting paragraaf 1.4).

De onderliggende gemengde bestemming geldt ook ten noorden en oosten van de planlocatie. Ten westen van de locatie geldt de woonbestemming. De wegen Wijkmeerstraat en Hoofdweg hebben een verkeersbestemming.



Fragment vigerende bestemmingsplan

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Zowel op de verbeelding als in de regels is voor Hoofdweg 601 de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' opgenomen. In de regels gaat artikel 38 daarover. De tekst luidt als volgt:

Artikel 38 wro-zone – wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemmingen Wonen,Tuin, ' Wonen – Gestapeld' , 'Bedrijf' en 'Kantoor', met dien verstande dat:

38.1.1 deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;
- b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningbouw niet meer bedraagt dan 18 meter;
- d. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfs- en kantoorbebouwing niet meer is dan 3.000 m² bvo;
- e. de bouwhoogte van bedrijfs- of kantoorbebouwing niet meer bedraagt dan 13 meter;
- f. er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de tot het plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens niet dichter op de Hoofdweg komt te liggen dan de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens van het bouwblok aan de Hoofdweg 615;
- h. er voorzien wordt in een wandel- en fietsroute tussen de Hoofdweg westzijde en de Graftemeerstraat;

- i. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- j. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;
- k. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit;
- l. is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;
- m. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;
- n. er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein en zoals bepaald in de landelijke CROW-normen
- o. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.

In dit wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 2^e wijziging' is gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 3, Omgevingsaspecten, zijn de afzonderlijke elementen van de geciteerde regels behandeld.

1.5 Planproces

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro is gevolgd. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzageligging hebben belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar kunnen maken bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college).

In dit geval is tevens een hogerewaardenprocedure van toepassing. Dat is in verband met overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (zie paragraaf 3.2 van deze toelichting). Daarom heeft het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden in precies dezelfde periode ter inzage gelegen. Ook over dat ontwerpbesluit hebben belanghebbenden bij het college zienswijzen kunnen indienen. Na afloop van deze terinzageligging zal het college een besluit nemen omtrent de vaststelling van de hogere waarden.

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging van het ontwerpwijzigingsplan neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dezelfde beroepsmogelijkheid bestaat ook over het besluit omtrent vaststelling van de hogere waarden. De resultaten van de beide procedures zijn, bij goed gevolg, een onherroepelijk wijzigingsplan en onherroepelijk vastgestelde geluidwaarden.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ligging en kenmerken plangebied

De planlocatie Hoofdweg 601 betreft het perceel van het bedrijf Woodward Governor Nederland bv, gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Woodward, een technologiebedrijf op het gebied van luchtvaart en energie, heeft inmiddels zijn bedrijfsactiviteiten op de locatie goeddeels gestaakt.

Het terrein wordt omgeven door de volgende straten:

- Aan de zuidzijde: J.C. Beetslaan, een woonstraat met aan de zijde van het plangebied veelal vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen met een divers karakter. Aan de achterzijden van deze woningen grenst de voormalige Graftermeerstraat. Deze is aan de openbare functie onttrokken en is onderdeel van het plangebied.



voormalige Graftermeerstraat



J.C. Beetslaan

- Aan de oostzijde: Hoofdweg, de doorgaande weg langs de Hoofdvaart. Aan de Hoofdweg staan veelal ruimere woningen en op de hoek met de J.C. Beetslaan staat een markante witte villa.

Hoofdweg met markante villa



Hoofdvaart



- Aan de noordzijde: Wijkmeerstraat, een van de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein. Aan de zijde van het plangebied staat langs de weg een dichte groenstrook met uitgegroeide struik- en boomlaag. Aan de overzijde staan relatief jonge bedrijfspanden (in hoofdzaak kantoorruimte) in samenhangende architectuur.



groenstrook Wijkmeerstraat



bedrijfsbebouwing aan overzijde

- Aan de westzijde: bedrijfsbebouwing grenst met de zij- en achterkanten aan de planlocatie. Aan deze zijde is in de bestaande situatie een extra toegang naar het terrein van Woodward, alwaar een parkeerterrein is gelegen.



westrand Woodward met terreintoegang



aangrenzende bedrijven

Hoofddorp Noord is een bedrijventerrein in het middensegment met voornamelijk lokale en regionaal opererende bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn circa 140 bedrijven gevestigd en zijn 1.900 personen werkzaam. Voorbeelden van gevestigde bedrijven zijn distributiebedrijven, reparatie- en onderhoudsbedrijven, groothandel en dienstverlenende bedrijven. Verspreid over het bedrijventerrein bevinden zich enkele bedrijfswoningen.

Ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is een inventarisatie gemaakt van op het bedrijventerrein voorkomende functies. Hoewel de bedrijvenfunctie in het gebied nog overheerst, is het bedrijventerrein Hoofddorp Noord in de huidige situatie al enigszins multifunctioneel. Naast bedrijven kent het gebied ook sportvoorzieningen, horeca en verschillende vormen van detailhandel (bouwmarkten, een supermarkt en een kringloopwinkel).

De bebouwing op het bedrijventerrein heeft wisselende hoogten, variërend van twee tot vijf lagen. Ook de omvang van bedrijfspanden verschilt onderling. Soms komen grootschalige panden voor, geschikt voor transport- en distributiebedrijven, dan weer is er sprake van kleinschalige panden waar een installatiebureau in gevestigd is.

Opvallend voor de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein is dat er zowel wegen zijn die begeleid worden door openbaar groen, als wegen die door de aanwezigheid van parkeerplaatsen aan de rand van die wegen een rommelig beeld laten zien. In de loop der tijd is op bepaalde plekken wel zichtbaar geïnvesteerd in het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte.

Behalve de openbare ruimte kennen ook afzonderlijke panden een matige uitstraling. Al met al kan bedrijventerrein Hoofddorp Noord getypeerd worden als een verouderd bedrijventerrein dat te maken heeft met (structurele) leegstand. Oorzaken hiervan zijn de reeds genoemde matige kwaliteit van sommige bedrijfsruimten, de inrichting van de openbare ruimte, en de matige bereikbaarheid. Dit geldt overigens niet voor de Wijkermeerstraat, die vanaf de Hoofdweg een ruim en goed ingericht profiel kent.



Wijkermeerstraat; sterke structuurdrager op het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is vanuit de N201 Weg Om de Noord en 520 Hoofdweg goed ontsloten. Onderhavig gebied is gunstig gelegen, buiten de hoofdroutes van verkeer naar dit bedrijventerrein, en ligt aan de zijde van het woongebied Hoofddorp.

Aan deze rooilijn is vastgehouden in het nieuwe plan, waardoor de woningen dezelfde diepe voortuin krijgen; en gecombineerd met brede erkers om dit voorgebied bij de woning te betrekken, reageert het plan mooi op zijn context.

De Wijkermeerstraat is de ontsluitingsweg van het huidige bedrijventerrein en zal dit, ná de gebiedstransformatie, ook blijven. Vanaf deze straat wordt een groot deel van onderhavige planlocatie ontsloten. Naast het voortzetten van de deels groene vormgeving van het openbaar profiel, wordt door middel van een meer aaneengesloten blok van woningen een statig front gevormd voor de achtergelegen wijk. Qua volume sluit het zo aan op bedrijfsbebouwing. De architectuur van dit front en de achtergelegen woningen vormt een samenhangende beeldtaal waarbij de woningen aan de Wijkermeerstraat meer symmetrisch en statiger van opzet zijn dan de achtergelegen woningen.

Aan de Wijkermeerstraat wordt een divers bebouwingsbeeld gerealiseerd met een centrale rij van 10 woningen en aan weerszijden een blokje van 3 (zuidzijde) en 4 woningen (noordzijde).

Het achtergelegen gebied wordt door een U-vormige straat ontsloten. De wijk is opgezet in kleinere woonblokken. De architectuur van dit deelgebied is samenhangend, maar frivoler in opzet dan de woningen aan de Wijkermeerstraat. Er is geen doorgaand verkeer door deze straat, waardoor de leefbaarheid wordt vergroot. De verkaveling is overal straatgericht, waardoor enkel voorzijden en enkele zij-erven naar de straat zijn gericht.

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur bestaat naast de voor auto's toegankelijke straten uit een verbinding voor langzaam verkeer aan de rand van het plangebied. Deze route is geprojecteerd langs de bestaande groenstructuur en legt een verbinding tussen de Hoofdweg en het achterliggende woon- en werkgebied. Deze concrete voorwaarde staat in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord.

Alle woningen zijn aan de voorzijde ontsloten. Hoekwoningen en tussenwoningen zijn – voor zover noodzakelijk – ontsloten via een eigen achterpad of een gezamenlijke ontsluiting.

In totaal wordt in het plangebied voorzien in 173 parkeerplaatsen. Deze worden hoofdzakelijk in openbaar gebied ingericht, zowel in de vorm van langsparkeren in de woonstraten als haaks parkeren in een parkeerhof centraal in het woongebied. Bij langsparkeren in de straten liggen de parkeerplaatsen eenzijdig aan een trottoir. Bij de woningen aan de Hoofdweg is er in de diepe voortuinen voorzien in opritten, waardoor hier op eigen terrein geparkeerd kan worden.

In de directe nabijheid van de locatie is aan de Hoofdweg de bushalte 'Wijkermeerstraat' gelegen. De locatie is per openbaar vervoer goed ontsloten.

aansluitpunt langzaamverkeersroute ter hoogte van de Hoofdweg



Woonprogramma

Het woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van 40 middenwoningen, 30 hoekwoningen, 6 twee-onder-een kapwoningen en 3 vrijstaand geschakelde woningen.

Groen

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met het aanwezige groen. De locatie kent één monumentale boom op de hoek Wijkmeerstraat / Hoofdweg en één waardevolle 3-stammige bomengroep (beuk), die beide in het plan zijn opgenomen. Daarnaast wordt op de hoek van de Wijkmeerstraat en Hoofdweg een groene zone gehandhaafd. Aan de andere zijde van de locatie bevindt zich op de erfgrens een fraaie bomenrij die ook wordt behouden. Langs deze bomenrij komt een fietsroute te liggen die het gebied Noord met de Hoofdweg verbindt.

In het stedenbouwkundige plan wordt aan de zijde van de Hoofdweg en Wijkmeerstraat voorzien in een ruime en groene wijkafronsting. Aan de Hoofdweg wordt de wegbegeleiding vormgegeven met een bermstrook langs de rijbaan, waarbij tussen de bermstrook en de private woonpercelen een trottoir wordt voorzien. De groenstrook wordt doorsneden door de opritten naar de woningen, die per 2 woningen gezamenlijk worden gerealiseerd.

Aan de Wijkmeerstraat bepalen forse bomen in een parkachtige groenstrook het aanzien van de woonbuurt. De breedte van de groenstrook varieert en wordt bepaald door zowel het wegverloop, dat ongewijzigd blijft, als de verkaveling, die enigszins verspringend is.



waardevolle 3-stammige beuk, links in beeld

2.3 Inrichting openbaar gebied

De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) legt de eisen vast voor (ingrepen in) de openbare ruimte van de gemeente Haarlemmermeer. Deze eisen komen voort uit landelijke wetgeving, gemeentelijk beleid, duurzaamheid en toekomstige beheerbaarheid. De leidraad concretiseert wat belangrijk is voor een woonomgeving die schoon, heel, veilig én duurzaam is. De leidraad DIOR is toegepast bij de totstandkoming van de verkaveling, waarop onderhavig wijzigingsplan is gebaseerd. Het duurzaamheidsaspect van de woningen zelf wordt bespreekbaar gesteld in het kader van de exploitatieovereenkomst, die is gesloten voorafgaande aan de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk staan alle elementen van de regels waaraan het wijzigingsplan moet voldoen volgens artikel 38 van de regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'. Daarbij komen ook diverse omgevingsaspecten aan de orde.

- a. *het aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;*
Het plan gaat uit van de realisatie van 79 woningen. Aldus wordt aan dit criterium voldaan.
- b. *de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;*
Aan dit criterium zal worden voldaan. Dit criterium dient tevens als toetsingsaspect bij de bouwplantoetsing. Er kan in de praktijk wel gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingsregels, omdat die van toepassing zijn verklaard op het wijzigingsplan.
- c. *de bouwhoogte van gestapelde woningbouw niet meer bedraagt dan 18 meter;*
Het plan gaat uit van uitsluitend grondgebonden woningen. Dit aspect is aldus niet relevant.
- d. *het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfs- en kantoorbebouwing niet meer is dan 3.000 m² bvo;*
Het plan gaat uit van uitsluitend woningen. Dit aspect is daarom niet relevant.
- e. *de bouwhoogte van bedrijfs- of kantoorbebouwing niet meer bedraagt dan 13 meter;*
Het plan gaat uit van uitsluitend woningen. Dit aspect is aldus niet relevant.
- f. *er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de tot het plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';*
Het plan gaat uit van uitsluitend woningen. Dit aspect is niet van toepassing vanuit de benadering van een bedrijfsbestemming. Wel is binnen de bestemming Wonen de regeling aangaande beroepen aan huis van toepassing zoals deze standaard door de gemeente wordt toegepast. In dat kader is sprake van de toelaatbaarheid van maximaal categorie 1-activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, uiteraard voor zover passend in de bestemming Wonen.
- g. *de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens niet dichterbij de Hoofdweg komt te liggen dan de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens van het bouwblok aan de Hoofdweg 615;*
Het plan voldoet hieraan.
- h. *er voorzien wordt in een wandel- en fietsroute tussen de Hoofdweg westzijde en de Graftemeerstraat;*
Het plan voldoet hieraan. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een route gerealiseerd, deels bestaande uit een woonstraat waaraan de nieuwe woningen zijn ontsloten en deels bestaande uit kortsluitingen voor voetgangers en fietsers (zie rode weergave van deze verbindingen in het stedenbouwkundige plan).
- i. *de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;*
Om hier inzage in te kunnen geven, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf verderop in dit hoofdstuk.

- j. *is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;*
Reeds in het vigerende bestemmingsplan is toegelicht dat dit aspect niet leidt tot knelpunten. BOOT heeft nader onderzoek verricht naar dit aspect in het kader van de transformatie naar woongebied. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf verderop in dit hoofdstuk.
- k. *is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit;*
Om hier inzage in te kunnen geven, is een berekening gemaakt aan de hand van de NIBM-tool. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf verderop in dit hoofdstuk.
- l. *is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;*
Om hier inzage in te kunnen geven, zijn meerdere bodemonderzoeken en saneringsrapportages uitgewerkt en heeft besluitvorming door provincie hierover plaatsgevonden. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf 3.1 verderop in dit hoofdstuk.
- m. *is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;*
De gemeente heeft dit aspect beoordeeld en geconstateerd dat er door de binnenstedelijke transformatie tot woongebied geen regels worden overtreden op dit gebied. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf verderop in dit hoofdstuk.
- n. *er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein en zoals bepaald in de landelijke CROW-normen;*
Om hier inzage in te kunnen geven, is een berekening gemaakt aan de hand van de digitale rekentool de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van CROW. Verwezen wordt naar de betreffende paragraaf verderop in dit hoofdstuk.
- o. *de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.*
De gemeente heeft dit aspect beoordeeld en geconstateerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Uit het vorenstaande valt te concluderen dat het wijzigingsplan voldoet aan een aantal van de criteria die in de wijzigingsregels van het 'moederplan' zijn gesteld. Ook in het navolgende worden enkele criteria nader besproken aan de hand van verrichte onderzoeken.

3.1 Bodem

In het kader van het wijzigingsplan dient conform artikel 38 onder L van het vigerend bestemmingsplan aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing.

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie, in dit geval wonen. Ter plaatse van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Dat zijn de volgende.

- Milieukundig bodemonderzoek, IDDS bv, december 2006, kenmerk 06118268/GG/rap1.1;
- Saneringsplan fase 1, IDDS bv, 13 april 2011, kenmerk: 0908B266/JKE/rap1;

- Aanvullende gegevens saneringsplan, IDDS bv, 30 september 2011, kenmerk 1102C868/JKE/brf3;
- Monitoringrapport 2013 Deellocatie A, IDDS bv, februari 2014, kenmerk 1102C868/JKE/brf7;
- Reactie van de provincie Noord-Holland op het monitoringrapport 2013, kenmerk 329108/374900 d.d. 11 juni 2014;
- Resultaten van de herbemonstering D202 & D203, op basis van de reactie door de provincie naar aanleiding van Monitoringrapport 2013;
- Resultaten van de monitoring 2014 d.d. 13 januari 2015, kenmerk 1102C868/JKE/brf8.

Hieruit volgt dat sprake is van een VOCL verontreiniging welke gesaneerd dient te worden voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe functie. Voor de sanering is een plan opgesteld. Dit bestaat uit twee fasen. Momenteel vindt fase 1 plaats, monitoring van de verontreiniging in het licht van monitoren biologische afbraak. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein vindt de actieve sanering plaats, waarbij de bodem geschikt gemaakt wordt voor de functie Wonen. Op basis hiervan kan geconstateerd worden dat op het moment van de feitelijke verandering naar de woonfunctie voldaan wordt aan de wettelijke bodemkwaliteitsvereisten.

3.2 Water

De waterhuishouding in het plangebied wijzigt ten gevolge van de herinrichting. Dit heeft BOOT in beeld gebracht, de notitie waterhuishouding, nr P15-0245-009, 29 mei 2015. Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie toe. Conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient wegens de toename van verhard oppervlak compensatie gerealiseerd te worden, met als doel hemelwater te kunnen bergen en afvoeren. Voor dit plan is 550 m² aan extra retentievoorziening nodig. Dit zal buiten het plangebied worden gerealiseerd. Hiervoor zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente, het hoogheemraadschap en de initiatiefnemer.

Deze komen erop neer, dat tegenover de rij woningen Lutkemeerstraat 21-47 de benodigde oppervlakte water wordt gegraven, als verbreding van de Nieuwerkerkertocht. Dat is ook in Hoofddorp Noord en vooral in hetzelfde peilvak als het plangebied.

Binnen het plangebied zal een volledig gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij alle woningen worden voorzien van zowel een HWA (hemelwater) als een DWA (vuilwater) aansluiting. Vanuit het HWA rioolstelsel binnen het plangebied zal, het hemelwater vervolgens afgevoerd worden naar de Hoofdvaart ten zuidoosten van het plangebied. Het nieuwe vuilwater-rioolstelsel zal aangesloten worden op het bestaand gemeentelijk vuilwaterriool.

3.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste

doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Door de provincie aangewezen aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden komen niet voor in Haarlemmermeer. In de Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

3.4 Cultuurhistorie

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het huidige bedrijventerrein is de orthogonale structuur van de bouwblokken, passend in de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van waterlopen en rijwegen die kenmerkend is voor het polderlandschap van Haarlemmermeer. Dit orthogonale patroon wordt zowel aan de plangebiedranden als binnen het plangebied behouden en doorgezet. Aldus sluit de ruimtelijke structuur aan bij het patroon dat is ontstaan bij de verstedelijking binnen het voormalige open poldergebied.

De Hoofdvaart met aan beide zijden de Hoofdweg en de gevarieerde bebouwing vormen een belangrijke, beeldbepalende as in Hoofddorp. Langs de Hoofdvaart staan van oudsher bijzondere, individuele panden waar in het verleden de notabelen zich hebben gevestigd. Tegenwoordig staat nog veel van die voorname bebouwing met diepe, groene voortuinen aan de westzijde van de Hoofdvaart, zo ook in het plangebied Hoofddorp Noord. Het profiel aan de westzijde van de Hoofdvaart bestaat uit een bomenrij, een bescheiden wegprofiel en gevarieerde bebouwing. Het wijzigingsplan sluit wat betreft het beoogde straatbeeld aan bij het karakteristieke beeld, door de toepassing van diepe voortuinen en geleding van de woonbebouwing.

En door de voormalige Graftermeerstraat weer aan de openbaarheid toe te voegen, deels als woonstraat en deels als doorlopende voetgangers- en fietsroute, wordt dit historisch bepaalde patroon weer hersteld.

Van beide besproken elementen is op de volgende pagina een foto geplaatst.



Hoofdvaart, cultuurhistorische drager



herstel Gaftermeerstraat in polderstructuur, behoud groen

Ook het behoud van enkele waardevolle bomen en boomgroepen draagt bij aan behoud van in het verleden ontstane ruimtelijke waarden. Zoals eerder aangegeven, betreft dit beuken in de vorm van een boomgroep nabij de zuidpunt van het plangebied, een solitaire boom bij de hoek met de Wijkermeerstraat en gemengde boomstroken aan de randen van het plangebied.



Hoofdweg, kruising met de Wijkermeerstraat

3.5 Flora en fauna

De rapportage over de ecologische aspecten van het wijzigingsplan heeft de polderecoloog vervat in de 'Quickscan flora en fauna Hoofdweg 601' van juni 2015. Hierin staan de gebiedsbiotopen omschreven, de waarnemingen en de daaruit getrokken conclusies. De laatste hebben wij hierna integraal opgenomen. Hier merken wij vast op, dat de aanwijzingen geen belemmeringen vormen voor het vaststellen van het plan; zij betreffen vooral de pre-uitvoeringsfase.

Gezien de geschiktheid van het terrein voor vleermuizen zal een compleet vleermuisonderzoek moeten worden gedaan. Naar zomerverblijven, baltsbomen, en kraamkamers. Aangezien het hier zwaar beschermde soorten (tabel III) betreft, kan daaruit voortvloeien dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Er zal bij de vijver onderzoek moeten worden gedaan naar het voorkomen van verschillende soorten amfibieën en beschermde vissen. Mocht de poelkikker (zwaar

beschermd, tabel III) worden aangetroffen, dan is een ontheffing vereist. Bij de andere soorten is werken volgens de gedragscode voor ruimtelijke ontwikkeling afdoende.

Wat vogels betreft zal bekeken moeten worden of er spechtengaten in gebruik zijn. Deze zijn binnen de broedtijd beschermd. Voor de nesten van kleine zangvogels zal sowieso gewerkt moeten worden buiten de broedtijd, ofwel moet worden vastgesteld dat er geen vogels broeden. Aangezien alle vogels matig beschermd zijn, kan werken volgens de gedragscode voor ruimtelijke ontwikkeling volstaan.

3.6 Geluidbelasting

Wat betreft het akoestisch aspect is het effect van wegverkeerslawaaï op de woningen, veroorzaakt op de omliggende wegen, van belang. De 'Notitie wegverkeerslawaaï 79 woningen Hoofdweg 601 te Hoofddorp', kenmerk 15.747 – 933, Voortman Ingenieurs, gedateerd 12 mei 2015, is het akoestisch rapport over het verrichte onderzoek.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen zijn de volgende conclusies getrokken.

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Hoofdweg (Oostzijde) en Hoofdweg (Westzijde) is ten hoogste respectievelijk 53 en 55 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh);
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Wijkmeerstraat is ten hoogste 57 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh;
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de J.C. Beetslaan is ten hoogste 17 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh. 30 km/h wegen zijn niet zoneringsplichtig en worden niet getoetst aan de Wgh. De J.C. Beetslaan is akoestisch niet relevant;
- De geluidbelastingen van de Hoofdweg (Oostzijde en Westzijde) en de Wijkmeerstraat zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï;
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de N201 (Weg om de Noord) is ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh;
- De geluidbelastingen van de N201 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximaal vast te stellen waarde van 53 dB voor wegverkeerslawaaï;
- De gecumuleerde geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen is 63 dB.

De geluidbelasting is met name te hoog op de woningen in de 1e lijnsbebouwing langs de Hoofdweg en de Wijkmeerstraat. Door het aanbrengen van een geluidreducerend wegdek op de Hoofdweg, Wijkmeerstraat en N201 kan de geluidbelasting weliswaar 3 à 4 dB gereduceerd worden, maar kan de geluidbelasting niet verlaagd worden tot de voorkeursgrenswaarde. Deze maatregel wordt niet uitgevoerd, in ieder geval niet in dit kader.

Dat gebeurt wel met het aanbrengen van een geluidscherm, wat is onderzocht. Bepaald is dat over een bepaalde lengte langs de Wijkmeerstraat nabij de Hoofdweg een scherm ter hoogte van 2,45 meter afdoende helpt om ervoor te zorgen dat bij de woning schuin achter het scherm een geluidluwe gevel ontstaat. Op die manier is ook daar

sprake van een goede ruimtelijke ordening. Deze maatregel om de geluidbelasting te verlagen ontmoet geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Ter plaatse van waar het geluidscherm nodig is, is in het plan de bestemming Verkeer gegeven.

Wegens wegverkeerslawaaï van de Hoofdweg (Oostzijde en Westzijde), de Wijkmeerstraat en de N201 dient de gemeente derhalve hogere waarden vast te stellen. Een overzicht daarvan is opgenomen in de aparte besluitvorming over de vaststelling van die hogere waarden.

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevels te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Dit nader onderzoek is relevant bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. In het kader van onderhavig wijzigingsplan blijkt uit het beschikbare onderzoek afdoende dat men tot een goed woon- en leefklimaat en binnenniveau kan komen. Nader onderzoek in het kader van het wijzigingsplan is niet noodzakelijk.

3.7 Externe veiligheid

Door BOOT is de notitie 'Quickscan bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid Hoofddorp Noord – Woodwardlocatie' uitgewerkt, projectnummer P15-0245-007, gedateerd 26 mei 2015. Hierin is met betrekking tot externe veiligheid het volgende opgenomen.

Alleen de inventarisatieafstand van de nieuwe hogedruk aardgastransportleiding A-803 kent een overlap met het plangebied. Alle andere risicobronnen hebben met hun invloedsgebied, inventarisatieafstand of onderzoekszone geen overlap met het plangebied. Voor de nieuwe hogedruk aardgastransportleiding A-803 geldt dat de kwantitatieve risicoanalyse reeds verricht is in het kader van de vaststelling van het Inpassingsplan. Een nadere kwantitatieve risicoanalyse is dus niet nodig.

Het plan ligt niet binnen de bouwbeperkingen van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Voor het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen geconstateerd.

3.8 Bedrijven en milieuzonering

Door BOOT is de notitie "Quickscan bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid Hoofddorp Noord – Woodwardlocatie" uitgewerkt, projectnummer P15-0245-007, gedateerd 26 mei 2015. Hierin is met betrekking tot bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

Het plan ligt buiten de 20 Ke contour van de luchthaven Schiphol. In dat verband bestaat geen belemmering.

Het woningbouwplan komt te liggen in het bestemmingsplan Hoofddorp Noord. Ter plaatse geldt de bestemming Gemengd - 1. Hier zijn bedrijven toegestaan tot en met de bedrijfscategorie 3.1. Ter plekke van dit beoogde plan is reeds ook een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen tot maximaal 80 woningen. Voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is dat er voldaan dient te worden aan de geldende wetgeving met betrekking tot de milieuaspecten van onder andere geluid en externe veiligheid.

De volledige buitenste schil van de beoogde bebouwing kan aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Derhalve kan voor deze bebouwing een afstandstrap van de richtafstanden voor geluid in mindering worden gebracht. Uit de quickscan komt naar voren dat, bestemmingsplantechnisch, een overlap bestaat met de richtafstanden van het omliggende bedrijventerrein.

In werkelijkheid is er één bedrijf (De Vlamboog, Wijkerveerstraat 15) waar de richtafstand een overlap kent met de beoogde bebouwing. In dit kader heeft bureau Voortman een nadere akoestische beoordeling gedaan. Een berekeningsresultaat is dat sprake is van een piekniveau van 70 dB(A) overdag op gevels van geprojecteerde woningen. Omdat dit zich naar verwachting niet vaak voordoet, wordt deze waarde acceptabel gevonden. Volgens de regelgeving zijn echter de langtijdgemiddelde waarden van belang. Deze blijken ruim beneden het maximaal toelaatbare te liggen. Daarom is de conclusie dat De Vlamboog geen belemmering vormt voor het plan.



bedrijfsbebouwing overzijde Wijkerveerstraat

3.9 Parkeerruimte en verkeer

De gemeente hanteert de CROW-normen. Pouderoyen Compagnons heeft aan de hand van publicatie 317 (CROW) alsmede aan de hand van toepassing van de digitale rekentool de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte berekend van het programma. Het functieprofiel dat is gehanteerd, luidt als volgt: plangrootte 79 woningen, gelegen in de

gemeente Haarlemmermeer, locatietype 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn de volgende verkeers- en parkeercijfers gegenereerd:

Resultaat - Verkeersgeneratie

Verkeersbewegingen gemiddelde weekdag 561 mvt/etmaal +/- 5%. Op een maatgevende dag (gemiddelde maand) betreft dit 591 mvt/etmaal +/- 5% (gemiddelde werkdag). Dit betreft de verkeersgeneratie als gevolg van het bouwplan.

Vooraf relevant is echter dat er per saldo minder toename van verkeer zal zijn in de omgeving, daar het hier een transformatie betreft van een bestaande bedrijfslocatie die ook reeds verkeer genereert bij normaal gebruik volgens de geldende bestemming. De verkeersgeneratie van het bestaande bedrijf is eveneens berekend met de Rekentool. De resultaten wat betreft verkeersgeneratie luiden als volgt:

Verkeersgeneratie			
gemiddelde weekdag	450	mvt / etmaal +/- 10 %	
gemiddelde openingsdag	525	mvt / etmaal +/- 10 %	
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	616	mvt / etmaal +/- 10 %	(dinsdag of donderdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	727	mvt / etmaal +/- 10 %	(dinsdag of donderdag / maart of november)

Indicatie verkeersgeneratie

Benadrukt dient te worden dat dit een indicatie is van de mogelijke verkeersstromen, behorende bij een bedrijf met een arbeidsintensief en bezoekersextensief karakter (ind., lab., werkpl.). Uitgegaan is van de omvang van het bestaande gebouw, zijnde ongeveer 4.500 m² bvo, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, gebiedstype rest bebouwde kom.

Ondanks het globale en indicatieve karakter van de cijfers, kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat als gevolg van de functietransformatie de verkeerstoename per saldo beperkt zal zijn tot maximaal enkele honderden motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een dergelijke geringe toename zal zonder knelpunten opgaan in het huidige verkeersbeeld in de omgeving, mede omdat de locaties vanuit meerdere richtingen ontsloten wordt.

Resultaat - Parkeren

Op basis van het ingevoerde mobiliteitsprofiel, bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 119 parkeerplaatsen en maximaal 182 parkeerplaatsen. Dit betreft een gemiddelde, uitgaande van de realisatie van koopwoningen binnen de typen tussenwoning en hoekwoning. Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld op basis van voor dit plan geldende parkeernormen. Dit is uitgewerkt in de volgende tabel.

Type woning	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
Midden	40	2.1	84
Hoek	30	2.2	66
Twee-onder-een kap	6	2.4	14.4
Vrijstaand/geschakeld	3	2.4	7.2
<i>Totaal</i>			<i>172</i>

De behoefte van het plan bedraagt 172 parkeerplaatsen. In het plangebied worden op basis van de verkaveling 173 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het kader van goede ruimtelijke ordening kan worden geconcludeerd dat het plan in voldoende parkeerplaatsen zal voorzien.

3.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van de regeling is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Het plan voorziet in het realiseren van woningen ter plaatse van een te saneren bedrijfsgebouw. De gebiedstransformatie leidt niet tot een significant aantal extra verkeersbewegingen. Het aantal bezoekende personenauto's verandert beperkt. Het aantal vrachtwagenbewegingen zal bij beëindiging van de bedrijfsfunctie zelfs afnemen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, is een specifieke rekentool ontwikkeld, waarmee kan worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. NIBM-plannen hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is als het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). In navolgende tabel is de uitkomst van de berekening toegevoegd.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		600
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,72
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel rekenresultaten NIBM-tool

Met behulp van de NIBM-tool van Infomil is bepaald dat de berekende verkeersgeneratie van afgerond 600 bewegingen op een normdag met een aandeel van 2% vrachtverkeer als gevolg van het plan nog steeds sprake is van NIBM. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan kan worden geduid als NIBM. De beëindiging van de bedrijfsfunctie op de locatie zal een verdergaand positief effect hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken in de juridische onderdelen van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk gaan wij in op de essentie van de juridische regeling.

De Wet ruimtelijke ordening kent de verplichting om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. Die geldt sinds 1 januari 2010. Van toepassing zijn:

- de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening met de norm Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
- het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor dit plan zijn voorts de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is daarom opgesteld volgens de normen van de SVBP2012.

4.2 De regels

Een wijzigingsplan is een plan dat een bepaald onderdeel van een bestemmingsplan wijzigt. Dat kan alleen als in het bestemmingsplan de bevoegdheid om te wijzigen voldoende concreet en objectief begrensd is.

In dit geval vormt 'Hoofddorp Noord 2^e wijziging' een wijziging op 'Hoofddorp Noord' ter plaatse van wijzigingsgebied 4; dat gaat over het perceel Hoofdweg 601. Laatstgenoemd plan wordt wel het moederplan genoemd. Een aantal regels van het moederplan is van toepassing op het wijzigingsplan. Die regels behoeven dan ook niet opnemings in de 'eigen' regels van het wijzigingsplan. Dat betreft bijvoorbeeld de meeste begrippen, de manier van meten, algemene regels en de overgangsregels.

De bestemmingen die in het wijzigingsplan voorkomen, zijn hierna toegelicht.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het plangebied. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins en waterpartijen zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Tuin

In het plan is aan voortuinen de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 1,20 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er begrenzingen gesteld aan de breedte van die woninguitbreiding.

Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet) zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak).

Voor de voortuinen (en soms de zijtuinen) geldt dat erf- of terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Verkeer

Alle wegen in het gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming vallen naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, voet- en fietspaden, alsmede speelvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Uit de groenstrook langs de Wijkmeerstraat is een strookje met een minimale breedte uitgespaard om tot Verkeer te bestemmen. Daarmee wordt het benodigde geluidscherm mogelijk gemaakt.

Wonen

De grondgebonden woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen', waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. De bouwvlakken hebben een iets ruimere diepte dan het voorliggende woningontwerp. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) zijn hiervoor de dimensies bepaald.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, beschaduwing). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, een bepaalde maximale diepte mag hebben.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep te doen op het bedrijf aan huis te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Om de ruimtelijke kwaliteit, zoals in de stedenbouwkundige paragraaf van hoofdstuk 2 omschreven, te borgen, is in diverse bouwvlakken het aantal maximaal aaneen te bouwen woningen vermeld. Voor de zuidelijkste woning van het plan is een zodanig ruim bouwvlak bestemd dat nog enig schuiven mogelijk maakt; dat houdt verband met het streven naar behoud van de nabije waardevolle boom.

luchtvaartverkeerzone – lib

Er is een dubbelbestemming opgenomen die verband houdt met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Het gaat erom dat in het plangebied niet hoger mag worden gebouwd dan een bepaalde maat. Ook geldt dat in het plan geen bestemmingen mogen voorkomen die vogels aantrekken. Het plan is niet strijdig met het LIB. Niettemin is het nuttig deze elementen op te nemen: voor de digitale kenbaarheid van de belemmeringen die uit het LIB voortvloeien.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en verdere procedure

Zoals gebruikelijk is geworden, heeft de initiatiefnemer – projectontwikkelaar Novaform – een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden, op 9 juni 2015. Er zijn 46 adressen aangeschreven. 18 personen hebben de bijeenkomst bezocht. Het woningbouwplan is toegelicht. Diverse vragen zijn beantwoord. Die gaan vooral over de woningen en hun maatvoering, in hoeverre bomen worden gehandhaafd, de afwerking van de randen van het plangebied, de bodemverontreiniging, de bouwmethode en de procedure.

Na voorafgaande elektronische bekendmaking, op de website van de officiële bekendmakingen, zijn het ontwerpbesluit en het ontwerpplan ter inzage gelegd. De tervisieligging duurde zes weken. Dat gebeurde digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Een papieren set lag toen in het raadhuis. Belanghebbende Novaform en de wijkraad Hoofddorp Noord kregen bericht van de tervisielegging. De omwonenden wisten door het hen toegestuurde verslag dat die na het zomerreces van 2015 zou plaatsvinden.

Over het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan zal op dezelfde wijze worden gecommuniceerd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen moet zijn verzekerd. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt daarover dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Dat geldt ook voor een wijzigingsplan. Het nemen van zo'n besluit heeft de raad van Haarlemmermeer voor wijzigingsplannen gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan, waarin sprake is van een 'aangewezen bouwplan'. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld en vastgesteld; er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt ook aandacht besteed aan het aspect planschade.

Ook is de exploitant leges verschuldigd voor de te voeren planprocedure.

Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

= = =

Beschikbare rapportages:

1. Milieukundig bodemonderzoek, IDDS bv, december 2006, kenmerk 06118268/GG/rap1.1.
2. Saneringsplan fase 1, IDDS bv, 13 april 2011, kenmerk: 0908B266/JKE/rap1.
3. Aanvullende gegevens saneringsplan, IDDS bv, 30 september 2011, kenmerk 1102C868/JKE/brf3.
4. Monitoringrapport 2013 Deellocatie A, IDDS bv, februari 2014, kenmerk 1102C868/JKE/brf7.
5. Reactie van de provincie Noord-Holland op het monitoringrapport 2013, kenmerk 329108/374900 d.d. 11-06-2014.
6. Resultaten van de herbemonstering D202 & D203, o.b.v. de reactie door de provincie n.a.v. Monitoringrapport 2013.
7. Resultaten van de monitoring 2014 d.d. 13-01-2015, kenmerk 1102C868/JKE/brf8.
8. Waterparagraaf
9. Notitie wegverkeerslawaaï 79 woningen Hoofdweg 601 te Hoofddorp”(kenmerk 15.747 – 933, Voortman Ingenieurs, gedateerd 12 mei 2015)
10. notitie “Quickscan bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid Hoofddorp Noord – Woodwardlocatie” uitgewerkt (projectnummer P15-0245-007, gedateerd 26 mei 2015.
11. Onderzoek industrielawaai, Voortman ingenieurs
12. Quickscan flora en fauna Hoofdweg 601, tbv wijzigingsplan ‘Hoofddorp Noord 2^e wijziging d.d. 4 juni 2015

= = = =